

D Ó M U R

Mál þetta var höfðað 25. janúar 2017 og dómtekið 11. apríl sl. að lokinni aðalmeðferð. Stefnendur eru Ómar Antonsson og Kristín Gísladóttir, bæði til heimilis að Horni, Höfn í Hornafirði. Stefndi er Landhelgisgæsla Íslands, Skógarhlíð 14, Reykjavík.

Stefnendur krefjast þess að stefndi verði dæmdur til að greiða þeim sameiginlega 5.078.873 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 1. september 2016 til greiðsludags. Þau krefjast einnig málskostnaðar.

Stefndi krefst sýknu auk málskostnaðar.

Með úrskurði héraðsdóms 19. júní 2017 var kröfu stefnda um frávísun málsins hafnað.

Helstu ágreiningsefni og yfirlit málsatvika

Í málinu deila aðilar um kröfu stefnenda til árlegrar greiðslu fyrir leigu á svæði úr landi jarðarinnar Horns sem íslenska ríkið tók upphaflega á leigu árið 1953 til reksturs ratsjárstöðvar bandaríska hersins á Stokksnesi. Í stefnu segir að stefnendur séu núverandi eigendur og leigusalar jarðarinnar Horns. Við aðalmeðferð málsins kom hins vegar fram að stefnandi Ómar væri einn eigandi jarðarinnar. Ekki er deilt um efni samnings aðila eða fjárhæð leigugreiðslu samkvæmt honum. Hins vegar deila aðilar um það hvort kröfu stefnenda sé beint að röngum aðila, hvort stefnda hafi verið heimilt að segja samningnum upp að hluta og lækka þannig fjárhæð leigunnar. Einnig er um það deilt hvort stefnendur hafi með athöfnum sínum og athafnaleysi fallist á slíka breytingu á samningi aðila. Þá var undir meðferð málsins deilt um ýmsar athafnir stefnenda í nágrenni hins leigða svæðis, einkum gjaldtöku þeirra vegna ferðamanna á landi Horns. Er vikið að þessu síðastgreinda atriði síðar að því marki sem þýðingu hefur fyrir úrlausn málsins.

Hinn 5. september 1953 gerðu þáverandi eigendur jarðarinnar Horns í Hornafirði og fjármálaráðherra, f.h. ríkissjóðs, með sér leigusamning um leigu á Stokksnesi og næsta nágrenni, en svæðið er í landi jarðarinnar. Hið leigða land, að stærð 131,7 ha, er nánar tilgreint í leigusamningnum og er ekki deilt um afmörkun þess. Leigusamningurinn var ótímabundinn og óuppsegjanlegur af hendi leigusala, en leigutaki gat sagt honum upp einhliða með sex mánaða fyrirvara miðað við 1. september ár hvert. Leigugjaldið skyldi greiðast fyrirfram 1. september ár hvert. Með viðbótarsamningi 27. apríl 1954 var leigutaka heimilað að láta leggja veg frá aðalvegi að hinu leigða svæði og samið um breytingu á leigufjárhæð vegna þessa.

Viðbótarsamningar voru gerðir 26. október 1961, 1. desember 1977 og 20. janúar 1986 um breytingar á leigufjárhæð. Í málinu liggur einnig fyrir úrskurður gerðardóms 13. júní 2006 um ákvörðun leigufjárhæðar samkvæmt 4. gr. sammingsins frá 1953.

Árið 1987 gerðu íslensk og bandarísk stjórnvöld samning um að Íslendingar tækju yfir rekstur ratsjárstöðva bandaríska varnarliðsins á Íslandi og hóf Ratsjárstofnun, síðar Varnarmálastofnun, starfsemi í maí 1987. Landhelgisgæsla Íslands tók við nær öllum meginverkefnum Varnarmálastofnunar 1. janúar 2011 þegar stofnunin var lögð niður. Við breytinguna tók stefndi við rekstri ratsjárstöðvarinnar á Stokksnesi.

Með bréfi 23. febrúar 2016 tilkynnti stefndi stefnanda Ómari um uppsögn á hluta af því landsvæði sem leigusamningurinn byggir á, eða því svæði sem væri umfram 20,9 ha. Var um nýja afmörkun svæðisins vísað til auglýsingar nr. 720/2015 um landfræðileg mörk öryggis- og varnarsvæða sem sett var með heimild í 2. mgr. 12. gr. varnarmálalaga nr. 34/2008. Var jafnframt tilkynnt að landi umfram framangreint yrði skilað til leigusala 1. september 2016. Þá var tilkynnt að leigugreiðslur myndu hlutfallast (20,9/131,7) frá og með þeim tíma. Einnig kom fram að hlunnindabætur yrðu greiddar óskertar. Er ekki deilt um téðar bætur í málinu.

Lögmaður stefnenda mótmælti uppsögn stefnda með bréfi 14. mars 2016 og vísaði að meginstefnu til þeirra sjónarmiða sem stefnendur byggja á í máli þessu og nánari grein er gerð fyrir í umfjöllun um málsástæður þeirra og lagarök. Stefndi áréttaði afstöðu sína með bréfi 25. maí 2016. Samkvæmt stefnu sendu stefnendur stefnda reikning sem svarar til stefnufjárhæðar í lok ágúst 2016 fyrir leigutímabilið 1. september 2016 til 31. ágúst 2017. Ekki er tölulegur ágreiningur um fjárhæð þess reiknings sem styðst við fyrrgreindan úrskurð gerðardóms 13. júní 2006. Ekki er ástæða til að gera nánari grein fyrir samskiptum aðila og tilraunum þeirra til að leita sátta.

Gengið var á vettvang 20. febrúar sl. en aðalmeðferð málsins var þá frestað til sáttatílauna utan réttar. Við aðalmeðferð málsins gáfu stefnandi Ómar og Georg Kr. Lárusson forstjóri stefnda aðilaskýrslu. Þá komu fyrir dóminn sem vitni Jón Björgvin Guðnason, framkvæmdastjóri varnarmálasviðs stefnda, og Sigurjón Björnsson, staðarhaldari að Stokksnesi og starfsmaður stefnda.

Helstu málsástæður og lagarök stefnenda

Stefnendur byggja kröfu sína á fyrrgreindum leigusamningi og reikningi að fjárhæð 5.078.873 krónur með gjalddaga 1. september 2016. Stefnendur telja sig eiga rétt á fullum leigugreiðslum fyrir afnot stefnda af umræddu 131,7 ha

landsvæði á grundvelli leigusamningsins frá 1953 með síðari breytingum. Samkvæmt 3. gr. samningsins skuli leigan greiddast fyrirfram árlega 1. september ár hvert. Stefnendur hafi virt leigusamninginn í einu og öllu frá upphafi og hafi stefndi enn umráð alls hins leigða lands. Stefnendur vísa einnig til þess að ástand þess lands sem stefndi vilji skila sé þannig að skil geti ekki farið fram eins og það sé nú. Samkvæmt 2. gr. samningsins sé hann óuppsegjanlegur af hálfu stefnenda, en stefndi geti sagt honum upp með sex mánaða fyrirvara miðað við 1. september ár hvert. Hvergi sé getið um heimild stefnda til að segja samningnum upp að hluta. Leigusamningurinn hafi verið saminn af leigutaka og honum hefði verið í lófa lagið að setja inn ákvæði sem heimilaði uppsögn að hluta ef það hefði verið vilji hans. Stefnendur telja uppsögn stefnda 23. febrúar 2016 því ólögmeta og marklausa þar sem hún eigi sér hvorki stoð í lögum né leigusamningi. Stefnendur mótmæla því að þeir hafi með athöfnum sínum eða athafnaleysi samþykkt uppsögn stefnda að hluta með einhverjum hætti.

Helstu málsástæður og lagarök stefnda

Stefndi byggir kröfu sína um sýknu í fyrsta lagi á aðildarskorti, sbr. 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Ljóst sé að stefndi eigi enga aðild að samningnum sem um er deilt. Stefndi fari einungis með rekstur ratsjárstöðvar á hinu leigða landi, en leigusamningurinn sé á milli utanríkisráðuneytisins og stefnenda. Það sé síðan sérstakt samningssamband á milli utanríkisráðuneytisins og innanríkisráðuneytisins sem felir stefnda að annast rekstur ratsjárstöðvarinnar. Takmarkað umboð stefnda til að inna leigugjaldið af hendi fyrir hönd ráðuneytisins og til að leiða til lykta ágreining er lúti að leigugjaldinu breyti engu um þetta. Þótt stefnda, sem sjálfstæðri ríkisstofnun, hafi verið falið að reka íslenska loftvarnakerfið á grundvelli 7. gr. a, sbr. 1. tl. 7. gr., í varnarmálalögum nr. 34/2008 sé ekki unnt að samsama stefnda utanríkisráðuneytinu. Þar sem stefndi hafi ekki forræði á þeim réttindum og skyldum sem samningurinn lúti að beri að sýkna hann af öllum kröfum stefnenda.

Sýknukrafa stefnda er einnig á því byggð að greiðsluskylda sé ekki til staðar sökum þess að stefnda hafi verið heimilt samkvæmt umboði frá utanríkisráðuneytinu að segja upp leigusamningnum að hluta. Með uppsögninni hafi stefnendum verið afhent full og ótakmörkuð umráð landsvæðis sem íslenska ríkið hafi ekki þörf á að leigja áfram. Sé litið svo á að um stjórnvaldsákvörðun sé að ræða skorti á að krafist sé ógildingar hennar. Í öllu falli sé á því byggt að slík ákvörðun, um uppsögn og skil á landsvæði, hafi verið ívilnandi en ekki íþyngjandi. Hvað sem þessu líður telur stefndi að skoða verði uppsögn leigusamningsins í ljósi þeirra víðtæku réttinda og heimilda sem leigutaka voru veitt til þess að hagnýta sér

landsvæðið. Með skilum á umframlandsvæði gefist stefnendum, sem landeigendum, margvísleg tækifæri til hagnýtingar landsins. Bendir stefndi á að ágreiningi um leigufjárhæð þeirra hektara sem leigutaki hyggst áfram leigja megi skjóta til gerðardóms. Ágreiningur aðila snúist um fjárhæð leigugjaldsins en ekki um það hvort heimilt hafi verið að segja leigusamningnum upp að hluta eða ekki.

Af augljósum ástæðum hafi verið ótækt að segja upp leigusamningnum í heild vegna þeirrar starfsemi sem fram fari á Stokksnesi, enda myndi slíkt stefna varnarskuldbindingum Íslands í hættu. Stefndi bendir á að honum hefði verið heimilt að auglýsa þann hluta hins leigða lands sem hann hefur ekki not fyrir til afnota fyrir aðra. Verði í þessu ljósi að telja uppsögn að hluta ívilnandi ráðstöfun fyrir stefnendur auk þess sem aðstæður geri að verkum að túlka verði einhliða heimild leigutaka til uppsagnar sammingsins með þeim hætti að hið minna felist í hinu meira og heimilt sé að segja leigunni upp að hluta.

Stefndi bendir á að landeigandi hafi freistað þess að taka gjald af þeim sem leggja leið sína að hinu leigða landi, þ.m.t. forstjóra stefnda. Í ljósi þess að landeigandi hafi þegar freistað þess að hagnýta sér landsvæðið verði að telja heimilt að skila því til landeigenda.

Stefndi mótmælir því að ekki sé unnt að skila hluta hins leigða lands þar sem ástandi þess sé ábótavant, en stefnendur beri alfarið sönnunarbyrði fyrir fullyrðingum um ástand svæðisins. Þá hafi stefnendur sjálfir þegið greiðslur fyrir urðun úrgangs á svæðinu án þess að gera athugasemdir við þá tilhögun. Að lokum er á það bent að málsástæður um ástand hins leigða við lok leigutíma leiði ekki til þess að ekki sé unnt að segja upp leigusamningi.

Niðurstaða

Við munnlegan flutning málsins vakti lögmaður stefnda athygli dómsins á því að samkvæmt þinglýsingarvottorði, sem fyrir liggur í málinu, sé stefnandi Ómar einn eigandi jarðarinnar Horns. Bæri samkvæmt þessu að sýkna stefnda af kröfu stefnandi Kristínar með vísan til 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Í andsvörum lögmanns stefnenda kom fram að téð þinglýsingarvottorð væri rétt og byggðist aðild stefnandi Kristínar þar af leiðandi á því að hún væri í hjúskap með stefnandi Ómari og hefði, sem maki hans, ríka og lögvarða hagsmuni af málinu.

Umrædd málsástæða stefnda um aðildarskort stefnandi Kristínar til sóknar kom fyrst fram við munnlegan flutning málsins, en svo sem áður greinir hefur stefndi frá upphafi einungis byggt á aðildarskortu til varnar og talið að réttur aðili málsins að því leyti væri íslenska ríkið. Af reifun málsatvika og málsástæðna í stefnu verður ekki annað ráðið en að stefnandi Kristín sé þar talin eigandi

jarðarinnar Horns og aðili að þeim leigusamningi sem liggur til grundvallar efnislegum ágreiningi aðila. Samkvæmt þessu er svo mikið ósamræmi milli fyrirliggjandi gagna málsins, svo og yfirlýsingar lögmanns stefnenda fyrir dómi við aðalmeðferð málsins, og reifun málsatvika og málsástæðna í stefnu, að því er varðar aðild stefnandi Kristínar til sóknar, að ekki verður komist hjá því að vísa málinu, hvað hana varðar, sjálfkrafa frá dómi. Samkvæmt 2. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 verður stefnandi Kristín dæmd til að greiða stefnda málskostnað, svo sem nánar greinir í dómsorði. Við ákvörðun þess kostnaðar verður þó að horfa til þess að framangreind ábending stefnda kom fyrst fram við munnlegan flutning málsins.

A

Ekki er um það deilt að sú leigugreiðsla sem um er deilt í málinu byggist á samningi eigenda jarðarinnar Horns við fjármálaráðherra 5. september 1953, ásamt síðari viðbótarsamningum, og úrskurði gerðardóms 13. júní 2006 um leigugjald á grundvelli samningsins. Líkt og áður greinir er stefnandi Ómar einn eigandi jarðarinnar Horns og þar með núverandi leigusali samkvæmt samningnum.

Í málinu liggur fyrir að stefndi, sem er ríkisstofnun, hefur frá árinu 2015 staðið stefnanda skil á leigugreiðslum samkvæmt umræddum leigusamningi og komið fram gagnvart leigusala sem fyrirsvarsmaður leigutaka. Þá liggur fyrir í málinu yfirlýsing stefnda um að hann sé tilbúinn að inna af hendi greiðslu fyrir þá 20,9 ha lands sem svarar til þess hluta leigusamnings aðila sem stefndi hefur ekki sagt upp og hefur áfram á leigu. Þótt leggja verði til grundvallar að leigutaki samkvæmt umræddum samningi sé íslenska ríkið og kröfugerð stefnanda lúti að greiðslum úr ríkissjóði er samkvæmt þessu nægilega fram komið að stefndi hafi ákvörðunarvald yfir þeim hagsmunum sem sakarefnið varðar, sbr. 5. mgr. 17. gr. laga nr. 91/1991. Er tíðkanlegt við slíkar aðstæður að stefna hlutaðeigandi ríkisstofnun til varnar þótt krafa lúti að greiðslu úr ríkissjóði. Samkvæmt þessu eru ekki efni til þess að sýkna stefnda af kröfu stefnanda Ómars á grundvelli 2. mgr. 16. gr. laganna.

B

Svo sem áður greinir byggjast lögskipti aðila í máli þessu alfarið á einkaréttarlegum samningi, en ekki á heimild í settum lögum til eignar- eða leigunáms. Samkvæmt gagnályktun frá 3. mgr. 1. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993 eru þau án þýðingar fyrir úrlausn málsins. Ekki er deilt um tilurð leigusamnings aðila eða fjárhæð leigu samkvæmt honum, eins og hún var síðast úrskurðuð af fyrrgreindum gerðardómi. Hins vegar byggir stefndi sýknukröfu sína á því að honum hafi verið heimilt að segja upp landsvæði sem var umfram 20,9 ha, sem afmarkaðir voru með auglýsingu nr. 720/2015 um landfræðileg mörk öryggis- og varnarsvæða, sbr. 2. mgr. 12. gr. varnarmálalaga nr. 34/2008. Samkvæmt þessu byggir málatilbúnaður stefnda að

Þessu leyti á uppsögn samkvæmt uppsagnarákvæði samnings aðila, svo og almennum reglum fjármunaréttar um uppsögn samninga, en ekki á því að stefnda hafi verið heimilt að halda eftir hluta af leigugjaldinu vegna vanefnda leigusala.

Það er meginregla íslensks réttar að samninga beri að halda. Af þeirri reglu leiðir að annar aðili samnings getur ekki, án samþykkis gagnaðila síns, einhliða breytt skyldum sínum samkvæmt samningi án sérstakrar heimildar samkvæmt lögum, venju eða eðli máls. Hvorki í leigusamningnum 5. september 1953 né eftirfarandi viðbótarsamningnum er að finna heimild til handa leigutaka til að segja samningnum upp að hluta eða gera breytingar á stærð þess lands sem tekið var á leigu. Þá hefur stefndi ekki vísað til tiltekinnar heimildar þessa efnis samkvæmt lögum, venju eða eðlis máls. Jafnvel þótt fallist væri á það með stefnda að honum væri, sem leigutaka, einhliða heimilt að afsala sér rétti til hluta hins leigða lands er ekki heldur að finna í samningi aðila heimild leigutaka til að ákveða einhliða breytingar á leigugjaldi á slíkum grundvelli, enda gerir samningur aðila ráð fyrir því að ágreiningur aðila um þetta atriði lúti úrskurði gerðardóms. Að lokum athugast að ekki er fram komið í málinu að stefndi hafi skilað leigusala því landi sem hér um ræðir með formlegum hætti.

Samkvæmt framangreindu skortir stefnda heimild til uppsagnar hluta leigusamningsins og einhliða ákvörðunar leigu með þeim hætti sem lýst var yfir af hans hálfu með ádurlýstu bréfi til stefnanda 23. febrúar 2016.

C

Í máli þessu hefur stefndi vísað til margvíslegra athafna stefnanda sem hann telur ósamrýmanlegar skyldum leigusala samkvæmt fyrirbyggjandi samningi. Er hér einkum um að ræða gjaldtöku stefnanda vegna umferðar ferðamanna um jörðina Horn, þ.á m. það svæði sem heyrir undir téðan leigusamning og ágreiningslaust er að stefndi hefur forræði á.

Dómurinn bendir á að telji stefndi að stefnandi hafi vanefnt skyldur sínar samkvæmt samningi aðila, svo sem með því að hindra umferð starfsmanna stefnda og almennings að hinu leigða svæði eða nýta hið leigða svæði að öðru leyti með óheimilum hætti, eru honum tæk úrræði að lögum til að knýja stefnanda til efnda, svo sem með kröfu um skaðabætur, riftun eða kröfu um nánar tiltekna aðfararhæfar ráðstafanir. Svo sem áður greinir verður málalátillátur stefnda ekki skilinn á þá leið að hann hafi ákveðið að halda eftir hluta af leigugreiðslu vegna vanefndar stefnanda. Hins vegar byggir stefndi á því að stefnandi hafi með aðgerðum sínum í reynd tekið við því landsvæði sem stefndi sagði upp, nýtt það í hagnaðarskyni og þannig samþykkt þá breytingu á samningi aðila sem stefndi lýsti yfir með fyrrgreindu bréfi 23. febrúar 2016.

Gögn málsins bera með sér að stefnandi hefur frá upphafi mótmælt einhliða breytingu stefnda á fyrirbyggjandi leigusamningi, svo og þeirri skerðingu á leigufjárhæð sem stefndi telur af henni leiða. Þá er ekkert komið fram í málinu um að breyting hafi orðið á nýtingu umrædds landsvæðis af hálfu stefnanda eftir að stefndi lýsti yfir umræddri uppsögn, þannig að unnt sé að líta svo á að hann hafi tekið við umræddu landsvæði. Þegar litið er til þessara atvika málsins, svo og þess að ekkert liggur fyrir í málinu um að stefndi hafi með formlegum hætti leitast við að skila því landsvæði sem hér um ræðir til stefnanda, telur dómurinn haldlausa þá málsástæðu að stefnandi hafi með einhverjum hætti samþykkt breytingu á leigusamningi aðila með umræddri gjaldtöku eða öðrum athöfnum sínum eða athafnaleysi.

Samkvæmt framangreindu er umrædd gjaldtaka stefnanda af ferðamönnum og starfsemi henni tengd alfarið án þýðingar fyrir sakarefni málsins eins og það hefur verið afmarkað af aðilum þess.

Ekki er fram komið í málinu að stefndi hafi innt af hendi innborgun vegna reiknings stefnanda fyrir leigu landsins á tímabilinu 1. september 2016 til 31. ágúst 2017. Samkvæmt 3. gr. samnings aðila skal árleg leiga greiðast 1. september ár hvert og bera hæstu löglegu dráttarvexti frá þeim tíma. Í stefnu kemur fram að téður reikningur stefnanda hafi verið sendur stefnda í lok ágúst 2016 og hefur þeirri fullyrðingu ekki verið mótmælt af stefnda. Samkvæmt framangreindu er fallist á kröfu stefnanda Ómars eins og hún er fram sett í stefnu og nánar greinir í dómsorði.

Eftir úrslitum málsins verður stefndi dæmdur til að greiða stefnandi Ómari málskostnað. Við mat á málskostnaði verður að taka tillit til frávísunarþáttar þess og umfangs þess að öðru leyti sem rakið verður til varna stefnda. Þykir málskostnaður samkvæmt þessu hæfilega ákveðinn 3.000.000 króna og hefur þá verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

Af hálfu stefnanda flutti málið Auðun Helgason lögmaður.

Af hálfu stefnda flutti málið Heiðar Örn Stefánsson lögmaður.

Skúli Magnússon héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

DÓMSORÐ

Kröfu stefnanda Kristínar Gísladóttur er vísað frá dómi.

Stefndi, Landhelgisgæsla Íslands, greiði stefnanda, Ómari Antonssyni, 5.078.873 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 1. september 2016 til greiðsludags.

Stefnandi Kristín greiði stefnda 50.000 krónur í málskostnað.

Stefndi greiði stefnanda, Ómari, 3.000.000 króna í málskostnað.

Skúli Magnússon